

Schutterwald

# Tágas családi ház nagymamalakással és álmotelekkel Schutterwaldban

VP azonosító: 25191148

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 287 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 9 • FÖLDTERÜLET: 3.394 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Alaprajzok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## Áttekintés

VP azonosító	25191148
Hasznos lakótér	ca. 287 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	9
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1982
Parkolási lehetőségek	5 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.11.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	207.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	G
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald

## Az ingatlan



VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald

## Az ingatlan



## Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

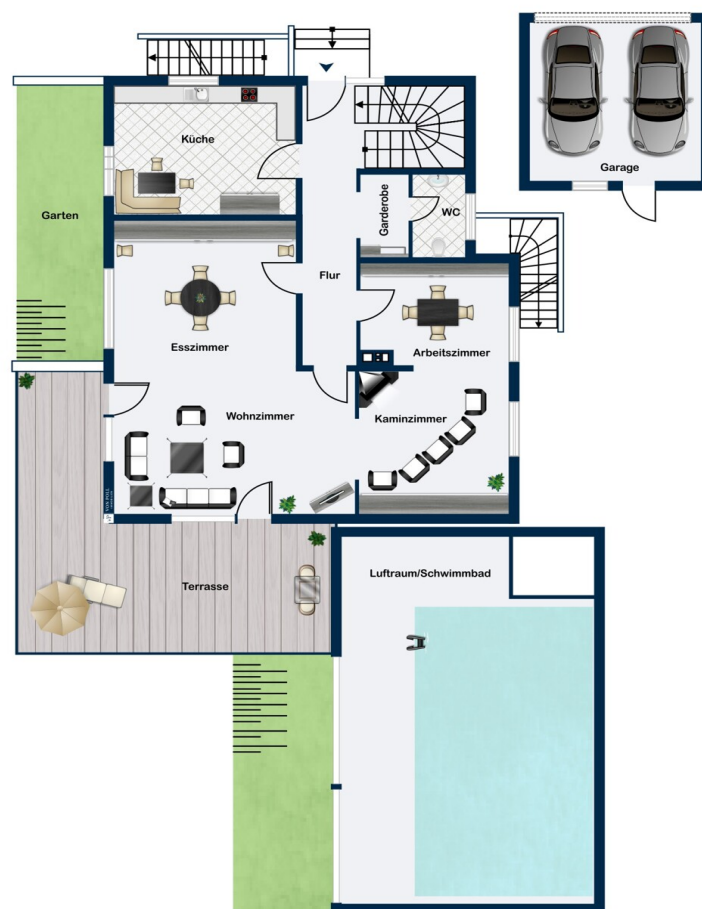
Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

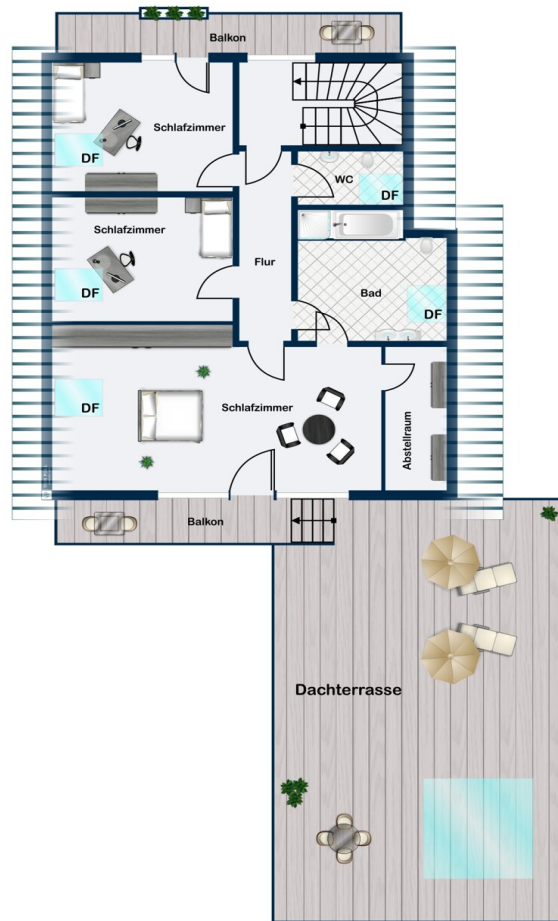
**T.: 0781 - 94 84 351 0**

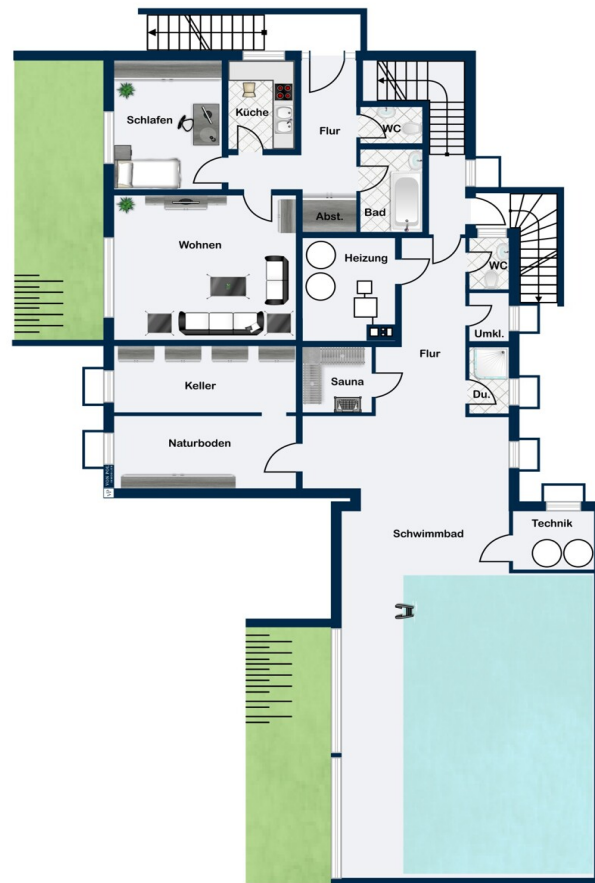
Shop Offenburg | Lange Straße 29 | 77652 Offenburg | [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com) | [www.von-poll.com/offenburg](http://www.von-poll.com/offenburg)

VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## Az első benyomás

Bemutatjuk ezt a tágas, különálló házat Schutterwald központi részén, ahonnan pazar kilátás nyílik a környező vidékre és mezókra. Az 1982-ben épült ház körülbelül 231 m<sup>2</sup> lakóteret, valamint egy különálló, 55 m<sup>2</sup>-es apartmant kínál, amely ideális bérbeadásra. A lenyugózó, 3320 m<sup>2</sup>-es ingatlanhoz egy nagy, természetközeli kert tartozik, amely magas fokú magánéletet biztosít. Egy tervezett zsákutcában található az ingatlan, így a nyugalom és a csend garantált, így nincs átmenő forgalom. A birtokot nyílt mezők szegélyezik, kellemes sétákra és a természetben való kikapcsolódásra csábítva. A földszinten egy tágas, nyitott terü nappali és étkező található, ahonnan közvetlen hozzáférés van a teraszhoz és a kerthez. Számos ablak világos és barátságos légkört teremt, és lenyugózó kilátást nyújt a környező zöldterületre. Ezen a szinten található még egy hangulatos nappali kandallóval és egy hozzá tartozó dolgozószoba. A szobák nyitott terüek, de szükség esetén könnyen akár négy különálló helyiséggé is oszthatók. A földszinten található még egy konyha egy kis reggeliző erkéllyel, egy ruhatár és egy vendég WC. A fedett terasz beépített tuzrakóhellyel csábít a pihentető szabadterei órákra. Az emeleten három hálószoba található, köztük a tágas, saját fürdőszobával rendelkező fő hálószoba, amely a folyosóról közelíthető meg, és káddal, zuhanyzóval, dupla mosdóval és WC-vel felszerelt. A fő hálószobához egy további szoba csatlakozik, amely ideális gardróbként vagy praktikus tárolóhelyiségként. A fő hálószobából a napsütötte erkélyre juthatunk ki, ahonnan közvetlenül a nagy tetoteraszra juthatunk ki, amely tökéletes a pihenésre és a nyugodt környezet élvezetére. A másik két szoba ideális gyerekszobaként vagy vendégszobaként, amelyek közül az egyikhez saját erkély is tartozik. A tetotér alapterülete körülbelül 80 m<sup>2</sup>, és jelentős bővítési lehetőségeket kínál. A víz- és csatornacsatlakozások már ki vannak építve. Az alagsor különösen érdekes. Számos tárolóhelyiség mellett az ingatlanhoz tartozik egy önálló apartman két szobával, fürdőszobával és konyhával. Ezenkívül egy privát wellness oázis úszómedencével, szaunával, zuhanyzóval, öltözővel és WC-vel várja a kikapcsolódást és a kikapcsolódást. A világos medence környékén egy muködtethető tetóablak található, amely jó időben kellemes friss levegőt biztosít. Innen közvetlenül egy félreeső teraszra juthatunk ki, garantálva a magánéletet és a kikapcsolódást a szabadban. A teraszról megközelíthető talajvízkút számos felhasználási lehetőséget kínál. Az ingatlanhoz tartozik egy dupla garázs és öt további parkolóhely, így bőséges hely áll rendelkezésre több jármű és látogató számára. Az olajtűzelésű kazánt 2006-ban cserélték. Bár az épület felújításra szorul, a masszív, kiváló minőségű szerkezete jelentős elony, és nagyszerű lehetőségeket kínál arra, hogy igazi álmotthonná váljon.

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## **Részletes felszereltség**

- **Einfamilienhaus**
- **Einliegerwohnung**
- **1.948 m<sup>2</sup> Bauerwartungsland**
- **Schwimmbad**
- **Sauna**
- **Ausbaupotential im Speicher**
- **Kamin**

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## **Minden a helyszínrol**

Schutterwald und Offenburg bilden gemeinsam eine Region, die ländliche Idylle mit städtischer Vielfalt perfekt vereint. Schutterwald besticht als lebenswerte Gemeinde mit einer harmonischen Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Infrastruktur. Die attraktive Lage direkt bei Offenburg und an der A5 garantiert eine hervorragende Anbindung an Arbeitsplätze, Gesundheitsversorgung und vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Nur wenige Minuten trennen die Bewohner von der lebhaften Offenburger Innenstadt, die mit kultureller Vielfalt, gastronomischem Angebot und einem attraktiven Einzelhandel überzeugt.

Die Gemeinde Schutterwald bietet eine sichere und zukunftsorientierte Umgebung, die besonders Familien ein ausgewogenes Verhältnis von Lebensqualität und Wachstumspotenzial verspricht. Eine ruhige Wohnlage, ein starkes Gemeinschaftsgefühl und zahlreiche Freizeitangebote wie Spielplätze, Sportanlagen und der nahegelegene Baggersee schaffen ideale Bedingungen für ein aktives und entspanntes Familienleben. Kindergärten, Schulen, Arztpraxen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm unkompliziert.

Dank der optimalen Verkehrsanbindung über die A5 sowie die Rheintal-Bahnstrecke zwischen Basel und Karlsruhe sind sowohl Freiburg, Baden-Baden und Karlsruhe als auch das nahe Straßburg mühelos erreichbar. Die direkte TGV-Verbindung nach Paris unterstreicht die internationale Ausrichtung und Attraktivität der Region.

Hier genießen Sie die Ruhe des Grünen, ohne auf die Vorteile einer lebendigen Stadt verzichten zu müssen, ein idealer Ort für Familien, Berufstätige und alle, die Wert auf Lebensqualität, Sicherheit und eine starke Gemeinschaft legen.

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## **További információ / adatok**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 10.11.2035.**

**Endenergiebedarf beträgt 207.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.**

**Die Energieeffizienzklasse ist G.**

**VP azonosító: 25191148 - 77746 Schutterwald**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Christian Schmeichel**

---

**Lange Straße 29, 77652 Offenburg**

**Tel.: +49 781 - 94 84 351 0**

**E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**